



PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, “a” e “i” da Lei n. 14.133/2021).

A presente contratação tem como objeto é CONCESSÃO ONEROSA DE USO DE BENS PÚBLICOS, DOS ESPAÇOS DENOMINADOS DE QUIOSQUES COM O INTUITO DE COMERCIALIZAÇÃO DE REFEIÇÕES E LANCHES COMO COMIDAS TÍPICAS E VARIADAS, BOLOS, TORTAS, SALGADOS, SUCOS, SORVETES, SANDUICHES, ÁGUA MINERAL, BEBIDAS GASEIFICADAS DENTRE OUTROS, LOCALIZADOS: QUIOSQUE 01: LOCALIZADO NO COMPLEXO TURÍSTICO DO JARDIM DO LAGO, ENTRE A AVENIDA LAGUNA COM A AVENIDA ALTAMIRO DE FARIA, SETOR JARDIM DO LAGO, BAIRRO: LOTEAMENTO JADINS DO LAGO, ÁREA TOTAL: 56,25m²; QUIOSQUE 02: LOCALIZADO NO COMPLEXO TURÍSTICO DO LAGO, PRÓXIMO A RUA 01, QUADRA: ONZE, EM FRENTE AO MISTER SHAW, SETOR: JARDIM DO LAGO, BAIRRO: LOTEAMENTO JADINS DO LAGO, ÁREA TOTAL: 56,25m²; QUIOSQUE 03: LOCALIZADO NO COMPLEXO TURÍSTICO DO LAGO, PRÓXIMO A RUA 01, QUADRA: ONZE, SETOR JARDIM DO LAGO, BAIRRO: LOTEAMENTO JADINS DO LAGO, ÁREA TOTAL: 56,25m², LOCALIZADOS NA ÁREA URBANA DESTA MUNICÍPIO através de PREGÃO ELETRÔNICO, nos termos do artigo 28, §3º, da Lei nº. 14.133 de 1º de abril de 2021, [Lei Complementar 123/06](#), [Lei Complementar Municipal 005/2021](#), [Lei Municipal 1.191/2022](#) e [Decreto Municipal 343/2025](#) e demais legislações aplicáveis e alterações posteriores e demais normas regulamentares aplicáveis à espécie.

1.1 ESPECIFICAÇÃO DO ITEM E QUANTITATIVOS:

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	UNIDADE	TAXA DE OCUPAÇÃO ESTIMADA	PERÍODO
01	QUIOSQUE 01: LOCALIZADO NO COMPLEXO TURÍSTICO DO JARDIM DO LAGO, ENTRE A AVENIDA LAGUNA COM A AVENIDA ALTAMIRO DE FARIA, SETOR JARDIM DO LAGO, BAIRRO: LOTEAMENTO JADINS DO LAGO, ÁREA TOTAL: 56,25m²;	01	UNIDADE	R\$ 1.518,00	10 ANOS
01	QUIOSQUE 02: LOCALIZADO NO COMPLEXO TURÍSTICO DO LAGO, PRÓXIMO A RUA 01, QUADRA: ONZE, EM FRENTE AO MISTER	01	UNIDADE	R\$ 1.518,00	10 ANOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

	SHAW, SETOR: JARDIM DO LAGO, BAIRRO: LOTEAMENTO JADINS DO LAGO, AREA TOTAL: 56,25m ² ;				
03	QUIOSQUE 03: LOCALIZADO NO COMPLEXO TURISTICO DO LAGO, PROXIMO A RUA 01, QUADRA: ONZE, SETOR JARDIM DO LAGO, BAIRRO: LOTEAMENTO JADINS DO LAGO, AREA TOTAL: 56,25m ²	01	UNIDADE	R\$ 1.518,00	10 ANOS

1.2. A empresa licitante deverá ofertar o valor da Taxa de Ocupação em moeda corrente que deve ser pago a administração municipal até o decimo dia do mês, tornando-se definitivo após a fase de lances.

1.3. Os objetos desta contratação são caracterizados como comuns nos termos do Art. 20 da Lei 14.133/21.

1.5. O prazo de vigência da concessão será de 10 (dez) anos, nos termos da legislação vigente.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO.

Conforme preceitua a Lei nº 14.133/2021 em seu art. 2º, inciso IV estabelece que a administração pública deve realizar licitação para concessões de uso de bens públicos, salvo nos casos expressamente excecionados pela legislação, o que não se aplica à presente situação.

Os quiosques em questão estão implantados em área pública com vocação comercial, sendo objeto de interesse econômico e potencial de geração de renda para o concessionário. Trata-se, portanto, de uso privativo e oneroso do bem público, o que exige prévia licitação, em obediência aos princípios da isonomia, legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

Além disso, o instrumento jurídico que regerá a relação entre o Poder Público e o particular será a concessão de direito real de uso, conforme o art. 11º da Lei Orgânica do Município de Xinguara/PA, e terá prazo de vigência de 10 (dez) anos, contados da assinatura do contrato, sendo admitida eventual prorrogação nos termos da legislação aplicável e desde que mantido o interesse público.

A concessão por prazo determinado, com cobrança de contrapartida financeira pelo uso do bem, reforça o caráter oneroso e competitivo da contratação, o que torna indispensável a adoção de processo licitatório que assegure a seleção da proposta mais vantajosa, conforme determina o art. 11 da Lei nº 14.133/2021.

Por fim, a concessão respeitará os critérios de planejamento urbano e uso ordenado do solo, devendo ser



PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

compatível com o zoneamento municipal e com a destinação prevista para o espaço público onde os quiosques se encontram.

Diante do exposto, justifica-se plenamente a realização de licitação pública para a concessão de uso dos quiosques, pelo prazo de 10 anos, garantindo o atendimento ao interesse público e à legislação vigente.

3. CONDIÇÕES E CARACTERÍSTICAS DO OBJETO.

3.1. Cumprimento artigo 2º, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021 e na Lei Municipal 1.191/2022, a concessão será a título oneroso e realizada mediante Processo Licitatório, na Modalidade de Pregão Eletrônico, do tipo "maior oferta".

3.2. O valor mensurado para taxa de ocupação foi aferido mediante avaliação dos espaços públicos conforme laudo de vistoria emitido pela comissão de avaliação de imóveis deste município, nomeada através do decreto nº 219/2025.

3.3. Periodicidade e horário de funcionamento dos quiosques devem obedecer as normas estabelecidas no Código de Posturas Municipal, quando a horário de funcionamento de bares, restaurantes e lanchonetes, e/ou outro a ser definido por decreto municipal;

3.5 Durante os horários de funcionamento para Almoço, Lanche, Jantar, a CESSIONÁRIA deverá disponibilizar todos os alimentos previstos no cardápio. As quantidades médias de refeições, sobremesas, lanches e jantar será de acordo com a demanda.

3.8 As refeições deverão ser preparadas e servidas de acordo com as normas da vigilância sanitária, produzidas com critérios rígidos de controle microbiológico dos processos de trabalho, armazenamento e preparação dos alimentos, assepsia das instalações, inclusive infraestrutura de esgoto e água potável.

3.9 O preparo das refeições e lanches será de inteira responsabilidade da CESSIONÁRIA.

3.10. É vedado a comercialização e/ou consumo, a qualquer tipo de entorpecentes e bebidas alcoólicas nas áreas dos quiosques.

3.11 Será de responsabilidade da CESSIONÁRIA providenciar o alvará sanitário das áreas sob sua responsabilidade e o alvará para comercialização de produtos, bem como a regularização do fornecimento de água e luz.

3.12. Os preços praticados na cobrança das refeições, lanches, ceia e demais produtos comercializados deverão ser mantidos em local visível.

3.13 O pagamento das refeições e lanches será de inteira responsabilidade dos usuários do quiosque, que poderão efetuar-lo por meio de dinheiro, cartão de crédito ou débito, ou pix, sendo facultada à CESSIONÁRIA a aceitação de vales refeição/alimentação ou outras formas legalmente reconhecidas.

3.14 As refeições e lanches deverão ser servidas em pratos de louça, talheres de aço inoxidável e copos de vidro, e seu fornecimento é de responsabilidade da CESSIONÁRIA.



PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

4. MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL (arts. 6º, XXIII, alínea “e” da Lei n. 14.133/2021).

- 4.1. O valor estimado acima é a referência que deve ser pago a administração municipal até o decimo dia útil do mês, tornando-se definitivo após a fase de lances.
- 4.2. O recolhimento deverá ser efetuado através de DAM – Documento de Arrecadação Municipal, sendo obrigação da CESSIONÁRIA retirá-los na Secretaria Municipal de Gestão Fazendária;
- 4.3. Os serviços de limpeza, higienização, dedetização, pintura, manutenção periódica, bem como as partes hidráulicas, esgoto e energia elétrica das dependências utilizadas (quiosques) serão de responsabilidade da CESSIONÁRIA.
- 4.4. Os cessionários(s) ficar responsável pela conservação, limpeza e manutenção dos banheiros;
- 4.5. Será de responsabilidade da CESSIONÁRIA providenciar o alvará sanitário das áreas sob sua responsabilidade (lanchonete) e o alvará para comercialização de produtos.
- 4.6. As taxas de luz e água serão de responsabilidade da CESSIONÁRIA.
- 4.7. Em razão das características e necessidades específicas do desenvolvimento das atividades, objeto deste Termo de Referência, exige-se a constituição de equipe mínima de profissionais, a seguir relacionados:
 - 4.7.1. Cozinheiro(a) com curso de qualificação, além de garçons e serventes/auxiliares necessários à execução das atividades de atendimento ao público para fornecimento de bebidas, recolhimento de pratos e outros.
 - 4.7.2. Preposto, a ser mantido pela CESSIONÁRIA para representá-la na execução do Contrato.

5 MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (art. 6º, XXIII, alínea “f” da Lei nº 14.133/21).

- 5.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, *caput*).
- 5.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).
- 5.3. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal (is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, *caput*), conforme requisitos estabelecidos no art. 7º da Lei 14.133/2021, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição.
- 5.4. A fiscalização do respectivo contrato será realizada pelo (a) servidor(a): XXXXXX XXXXXX, matrícula: XXXXXX.
- 5.5. Ao tomarem conhecimento de qualquer irregularidade ou inadimplência por parte da CESSIONÁRIA, o (s) titular(es) da fiscalização devem, de imediato, comunicar por escrito ao órgão de Administração do CEDENTE, que tomará as providências para que se apliquem as sanções previstas na Lei, no Edital, neste Termo de Referência e no Contrato, sob pena de responsabilidade solidária pelos danos causados por sua omissão
- 5.6. O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021,



PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

art. 117, §1º).

5.7. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

5.8. O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração, para representá-lo na execução do contrato. (Lei nº 14.133/2021, art. 118).

5.8.1. A indicação ou a manutenção do preposto da empresa poderá ser recusada pelo órgão ou entidade, desde que devidamente justificada, devendo a empresa designar outro para o exercício da atividade (IN 5, art. 44, §1º).

5.9. Das obrigações do preposto e da CESSIONÁRIA:

- 5.9.1. Exercer a representação legal do contratado;
- 5.9.2. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto, de modo a assegurar o fiel cumprimento das cláusulas contratuais;
- 5.9.3. Receber as manifestações do fiscal da Administração relacionadas à execução contratual e determinar as medidas cabíveis para o saneamento das falhas verificadas;
- 5.9.4. Solicitar à Administração, em tempo hábil, as providências a seu cargo;
- 5.9.5. Tomar conhecimento em nome da CESSIONÁRIA das exigências e reclamações da Administração;
- 5.9.6. Assegurar a prática de todos os atos necessários à perfeita execução do Contrato, notadamente o regular cumprimento das obrigações assumidas;
- 5.9.7. Honrar o pagamento da Taxa de Aluguel e cobrir toda e qualquer despesa relativa ao consumo de energia elétrica, água, telefone, gás e outras taxas que venham a incidir sobre a área ocupada, bem como promover a conservação e limpeza da área e de suas adjacências;
- 5.9.8. Cumprir as normas de posturas, saúde, segurança pública, e todas aquelas inerentes à atividade que será desenvolvida e ter providenciado as respectivas licenças de operação;
- 5.9.9. Não proceder a qualquer alteração do imóvel objeto da Permissão, sendo vedada a afixação de cartazes e propagandas que descaracterizarem a construção;
- 5.9.10. Manter no seu quadro de pessoal, um número suficiente de profissionais capacitados para possibilitar um perfeito e rápido atendimento aos usuários, dentro dos padrões estabelecidos neste Termo de Referência;
- 5.9.11. São vedados ao Cessionário o uso das dependências das instalações para fins diversos aos do objeto o contrato; sublocação parcial ou total do imóvel e, ainda, a subcontratação para a execução dos serviços atinentes ao contrato;
- 5.9.12. É vedada a realização de eventos, tais como festas de aniversário; música sem a devida autorização da Secretaria Municipal de Gestão Fazendária;
- 5.9.13. Apresentar, quando solicitada, comprovantes de guias de recolhimentos dos encargos trabalhistas, FGTS, INSS, etc., ao Cedente;
- 5.9.14. Fornecer uniforme e calçados apropriados a todos os seus empregados, de acordo com a função de cada um, zelando para que os mesmos se mantenham com boa apresentação, limpos e asseados;
- 5.9.15. Restituir o imóvel, finda a permissão, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.
- 5.9.16. A CESSIONÁRIA será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art.



PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

119).

5.9.17. A CESSIONÁRIA será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

5.9.18. Somente A CESSIONÁRIA será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, *caput*).

5.9.18.1. A inadimplência da A CESSIONÁRIA em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, §1º)

5.10. As comunicações entre o órgão ou entidade e a CESSIONÁRIA devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim (IN 5/2017, art. 44, §2º).

5.11. O órgão ou entidade poderá convocar representante da CESSIONÁRIA para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato (IN 5/2017, art. 44, §3º).

5.12. Das obrigações da CEDENTE:

5.12.1 Nomear 01(um) Gestor/Fiscal para executar o acompanhamento e a fiscalização do Contrato a ser firmado, em conformidade com suas competências e demais disposições legais, devendo observar, no mínimo, as atribuições expressamente previstas neste Termo de Referência;

5.12.2. Acompanhar, fiscalizar e avaliar o cumprimento do objeto desta Contratação, solicitando à CESSIONÁRIA todas as providências necessárias ao bom andamento dos serviços;

5.12.3. Notificar a CESSIONÁRIA, a ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução dos serviços, fixando prazo para a sua correção;

5.12.4. Anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do objeto, que estejam em desacordo com o presente Termo de Referência e com o Contrato, para que sejam tomadas as providências com relação a quaisquer irregularidades;

5.12.5. Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela CESSIONÁRIA;

5.12.6. Cientificar a CESSIONÁRIA sobre as normas internas vigentes relativas à segurança, inclusive aquelas atinentes ao controle de acesso de pessoas e veículos, bem assim sobre a Política de Segurança da Informação do CEDENTE;

5.12.7. Proporcionar todas as facilidades indispensáveis à boa execução das obrigações contratuais.

5.12.8. Inspecionar periodicamente as instalações internas dos quiosques de forma verificar as condições de execução dos serviços objeto deste Termo de Referência.

5.12.9. Cumprir as demais obrigações constantes deste Termo de Referência, do instrumento convocatório e outras imposições previstas no Contrato.

5.12.10. Em caso do não atendimento contratual de ambas as partes, o mesmo poderá ser rescindido de comum acordo ou ainda de forma unilateral, sujeito as penalidades cabíveis;

5.12.11. Ter livre acesso para fiscalizar, vistoriar e acompanhar, se está sendo utilizado para o fim proposto;



PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

6. DO PRAZO DE VIGENCIA CONTRATUAL E DO INICIO DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

- 6.1. O prazo de vigência do contrato a ser firmado deverá ser de 10 (dez) anos, a contar da sua assinatura (art. 108, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).
- 6.2. O prazo de início dos serviços será de, no máximo, 30 (trinta) dias corridos, contados a partir do recebimento da entrega das chaves, a ser emitida pela Unidade Técnica responsável.
- 6.3. Fica acordado entre as partes que caso o índice IGP-M seja negativo será mantido os valores do período imediatamente anterior.
- 6.4. O CONCEDENTE será responsável pelo Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU do imóvel.

7 DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

7.1. A(s) CONCESSIONARIAS serão selecionado mediante a realização de procedimento de PREGÃO na forma ELETRONICA, com fundamento na hipótese do **art. 28, inciso I da Lei n.º 14.133/2021**, que culminará com a seleção da proposta de maior valor, precedida de aviso em sítio eletrônico oficial do município, bem como Diário Oficial e no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP.

7.2. Na presente licitação, poderão participar desta licitação os interessados que atenderem todas as exigências, inclusive quanto à documentação, constantes no Edital e seus Anexos, sendo VEDADA a participação de consórcios.

7.3. Forma de seleção e critério de julgamento da proposta:

7.3.1. Será adotado o modo de disputa ABERTO.

7.3.2. Não serão aceitas propostas com valores unitários e globais inferiores aos estimados.

7.4. As exigências de habilitação jurídica, fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira são as usuais para a generalidade do objeto, conforme disciplinado no Edital.

7.5. Os critérios de habilitação técnica a serem atendidos pelos interessados serão:

7.5.1. Comprovação de aptidão para desempenho de atividades pertinente e compatível com o objeto da licitação através da apresentação de, no mínimo, a 01 (um) atestado de desempenho anterior, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprobatório da capacidade técnica para atendimento ao objeto da presente licitação, que apresentem no mínimo as seguintes informações: identificação da pessoa jurídica emitente, nome e cargo do signatário, endereço completo do emitente, itens e outras que entenda necessária.

7.5.1.1. O(s) atestado(s) emitido por pessoa jurídica de direito privado deverá vir assinado pelo representante legal da empresa emitente, contendo seu nome, CPF ou RG e sua função;



PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

8 DAS PENALIDADE

8.1 Nos termos dos artigos 104, inciso IV, 155, 156 e 163, ambos da Lei n.º 14.133/2021, pela inexecução total ou parcial do objeto do Contrato a ser celebrado com o CEDENTE poderá este, garantida a ampla defesa, aplicar à CESSIONÁRIA as **sanções específicas** fixadas a seguir, **além daquelas previstas no instrumento contratual**:

a) Advertência escrita;

b) Multa, nos seguintes percentuais:

b1 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao dia, calculada sobre o valor da Taxa Mensal de Ocupação do Espaço por não cumprimento dos prazos estipulados neste Termo de Referência e no instrumento contratual;

b2 0,5% (zero vírgula por cento), ao dia e por ocorrência, calculada sobre o valor da Taxa Mensal de Ocupação do Espaço, caso a CESSIONÁRIA não atenda às demais obrigações previstas neste Termo de Referência;

b3 10% (dez por cento) sobre o valor total da contratação, havendo rescisão contratual, em virtude de inexecução total ou parcial, e/ou em decorrência das hipóteses previstas nos artigos 137, incisos I, II, IV, VI e IX, parágrafos 1º, 3º e 4º e 138, incisos e parágrafos da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo da aplicação das demais penalidades estabelecidas na referida Lei;

c) Suspensão temporária de participar em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 02 (dois) anos;

d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a CESSIONÁRIA ressarcir o CEDENTE pelos prejuízos resultantes e depois de decorrido o prazo da sanção aplicada com bases no subitem anterior.

8.2. A multa aplicada em razão de atraso injustificado não impede que a Administração rescinda a contratação e aplique outras sanções previstas em lei.

8.3. As multas descritas serão descontadas de pagamentos a serem efetuados ou da garantia, quando houver, ou ainda cobradas administrativamente e, na impossibilidade, judicialmente.

8.4. A contratada não incorrerá em multa durante as prorrogações compensatórias expressamente concedidas pelo contratante, em virtude de caso fortuito, força maior ou de impedimento ocasionado pela Administração.

9 DECLARAÇÃO DO SOLICITANTE

9.1. Declaramos que este Termo de Referência está de acordo com a Lei nº 14.133/2021.

Xinguara/PA, 11 de julho de 2025.

Osvaldo de Oliveira Assunção Júnior
Prefeito